

Anexo VI
Parâmetros de Uso e Ocupação

Zoneamento	Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico	Índices Máximos				Índices Mínimos				
			CAM		Gabarito de altura (m)	TO	Lote		Recuos (m) (*)		
			CAB	(MC)			(ME e MOC)	Área (m²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos até o 2º pav
Centralidade Metropolitana – Eixo Dutra CMETRO-ED	via marginal	CS/ CS1-A/ CS1-B ⁽²⁾ I1-A / I1-B ⁽²⁾	1,30	5,00	–	–	0,80	3.000,00	50,00	5,00	1,50
		CS2 ⁽²⁾ / CS3 ⁽²⁾ CS4-A ⁽²⁾ / CS4-B ⁽²⁾ I2 ⁽²⁾ / I3 ⁽²⁾ ICJ								15,00	5,00
	vias arteriais e coletoras	CS/ CS1-A/ CS1-B ⁽²⁾ CS4-A ⁽²⁾ I1-A / I1-B ⁽²⁾	1,30	5,00	–	–	0,80	500,00	20,00	5,00	1,50
		CS2 ⁽²⁾ / CS4-B ⁽²⁾ I2 ⁽²⁾						1.200,00	40,00		
	vias locais	RV1 / RV2 (art. 33 – LC612/18)	1,30	5,00	–	–	0,80	3.000,00	50,00	15,00	5,00
		CS I1-A						175,00	7,00	5,00	–
		CS1-A / CS1-B ⁽²⁾ CS4-A ⁽²⁾ I1-B ⁽²⁾						250,00	10,00	5,00	1,50
		CS2 ⁽²⁾ / I2 ⁽²⁾						500,00	10,00	5,00	1,50
	Centralidade Metropolitana – Centro Tradicional CMETRO-CT	R / CS / I1-A	1,30	5,00	–	–	0,80	175,00	7,00	–	–
		RH						500,00	20,00		
RHS ⁽¹⁾ CS1-A / CS1-B ⁽²⁾ CS4-A ⁽²⁾ / CS4-B ⁽²⁾		250,00						10,00			
RV1 / RV2		–						15,00	5,00		
Centralidades Municipais (Centro Expandido, Vila Adyana, Aquários ⁽³⁾ e Satélite) CM	R / CS / I1-A	1,30	4,00	–	–	0,65	175,00	7,00	5,00	–	
	RH						500,00	20,00		1,50	
	RHS ⁽¹⁾ CS1-A / CS1-B ⁽²⁾						250,00	10,00		1,50	
	RV1						–	15,00		3,00	
	RV2						–	20,00		3,00	
Centralidades Locais (Jd Paulista, Vl. Industrial, Santana, Motorama, Pq. Industrial, Colonial, Novo Horizonte, São Judas, Eugenio de Melo, Campos de Sjosé e Urbanova) CL	R / CS / I1-A	1,30	4,00	3,00	–	0,65	175,00	7,00	5,00	–	
	RH						500,00	20,00		1,50	
	RHS ⁽¹⁾ CS1-A / CS1-B ⁽²⁾						250,00	10,00		1,50	
	RV1						–	15,00		3,00	
	RV2						–	20,00		3,00	

Zoneamento	Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico	Índices Máximos				Índices Mínimos			
			CAM		Gabarito de altura (m)	TO	Lote		Recuos (m) (*)	
			(MC)	(ME e MOC)			Área (m ²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos até o 2º pav
ZM1	R CS I1-A	1,30	1,30		9,00	0,65	175,00	7,00	5,00	1,50
	RH						500,00	20,00		
	RHS ⁽¹⁾ CS1-A / CS1-B ⁽²⁾						250,00	10,00		
ZM2	R CS I1-A	1,30	3,00	2,00	-	0,65	175,00	7,00	5,00	1,50
	RH						500,00	20,00		
	RHS ⁽¹⁾ CS1-A / CS1-B ⁽²⁾						250,00	10,00		
	RV1						750,00	15,00	3,00	
ZM3	R CS I1-A	1,30	3,00	2,00	-	0,65	175,00	7,00	5,00	-
	RH						500,00	20,00		1,50
	RHS ⁽¹⁾ CS1-A / CS1-B ⁽²⁾ I1-B ⁽²⁾						250,00	10,00		1,50
	RV1						750,00	15,00		3,00
	RV2						1.500,00	20,00		3,00
ZM4	R / CS / I1-A	1,30	2,00	1,30	-	0,65	175,00	7,00	5,00	-
	RH RCL						500,00	20,00		1,50
	RHS ⁽¹⁾ CS1-A / CS1-B ⁽²⁾ I1-B ⁽²⁾						250,00	10,00		1,50
	RV1						750,00	15,00		3,00
	RV2						1.500,00	20,00		3,00
	CS2 ⁽²⁾						500,00	10,00		1,50
ZM5⁽⁴⁾	R / CS / I1-A	1,30	1,30		9,00	0,65	125,00	7,00	5,00	-
	RH RCL						500,00	15,00		1,50
	RHS ⁽¹⁾ CS1-A / CS1-B ⁽²⁾ I1-B ⁽²⁾						250,00	10,00		1,50

Zoneamento	Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico	Índices Máximos				Índices Mínimos			
			CAM		Gabarito de altura (m)	TO	Lote		Recuos (m) (*)	
			CAB	(MC)			(ME e MOC)	Área (m ²)	Testada (m)	Frontal
ZR	R	1,30	1,30		9,00	0,65	250,00	10,00	5,00	1,50
ZPA1	Atividade agrícola e pecuária	–	–	0,02	–	0,02	20.000,00	50,00	10,00	10,00
ZPA2	R	–	–	1,00	9,00	0,50	2.000,00 (decl<30%) 4.000,00 (30%<decl<40%)	15,00	5,00	3,00
	RSCL			–		–	50.000,00	30,00	15,00	5,00
	CS / CS1-A / CS1-B ⁽²⁾ (somente nas estradas municipais)			0,50		0,30	1.500,00	30,00	5,00	3,00
	Clube associativo e recreativo/ Serviço de hospedagem			0,30		0,30	20.000,00	30,00	10,00	10,00
	I1-A / I1-B ⁽²⁾⁽⁵⁾			0,50		0,30	20.000,00	30,00	10,00	10,00
	Atividade agrícola, pecuária/florestal			0,02		0,02	20.000,00	50,00	10,00	10,00
ZUD	CS / CS1-A / CS1-B / CS2 CS4-A / CS4-B I1-A / I1-B / I2	1,30	4,00	2,00	–	0,80	250,00	10,00	5,00	1,50
	CS3 ICL / ICD / ICJ						500,00	15,00		
ZUPI 1	I1-A / I1-B / I2 / I3 I4 ⁽⁶⁾	1,30	4,00	2,00	–	0,80	250,00	10,00	5,00	1,50
ZUPI 2	CS / CS1-A / CS1-B CS2 / CS4-A / CS4-B I1-A / I1-B / I2 / I3	1,30	4,00	2,00	–	0,80 0,65 ⁽⁷⁾	250,00	10,00	5,00	1,50
	CS3 ICL / ICD / ICJ						500,00	20,00		3,00
ZESFX	R / CS / I1-A	1,30	1,30	9,00	0,65		175,00	7,00	–	–
	RH						500,00	15,00		1,50
	RHS ⁽¹⁾ CS1-A / CS1-B ⁽²⁾ CS4-A ⁽²⁾						250,00	10,00		1,50

Zoneamento	Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico	Índices Máximos				Índices Mínimos			
			CAM		Gabarito de altura (m)	TO	Lote		Recuos (m) (*)	
			(MC)	(ME e MOC)			Área (m ²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos até o 2º pav
CR1⁽⁸⁾	R CS I1-A	1,30	1,30	1,30	9,00	0,65	450,00	10,00	5,00	1,50
CR2	R CS / CS1-A / CS1-B ⁽²⁾ /CS2 ⁽²⁾ CS4-A ⁽²⁾ I1-A / I1-B ⁽²⁾	1,30	3,00	2,00	-	0,65	250,00	10,00	5,00	1,50
	1.000,00						20,00	3,00		
	1.500,00									
CR3	R CS I1-A	1,30	2,00	1,30	-	0,65	250,00	10,00	5,00	-
	CS1-A / CS1-B / CS2 CS4-A ⁽²⁾ / CS4-B ⁽²⁾ I1-B									1,50
CR4	CS / CS1-A / CS1-B CS2 CS4-A ⁽²⁾ /CS4-B ⁽²⁾ I1-A / I1-B	1,30	3,00	2,00	-	0,65	3.000,00	50,00	5,00	5,00
CR5	R CS I1-A	1,30	3,00	-	Vide disposições do artigo 129					
	CS1-A			-						
	CS4-A ⁽²⁾			-						

MC: Macrozona de Consolidação (LC612/18)

ME: Macrozona de Estruturação (LC612/18)

MOC: Macrozona de Ocupação Controlada (LC612/18)

CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico

CAM: Coeficiente de Aproveitamento Máximo

TO: Taxa de Ocupação Máxima

⁽¹⁾ RHS: admitido somente em lotes de loteamentos aprovados antes de 15 de dezembro de 1997 – vide disposições do artigo 147 desta Lei Complementar

⁽²⁾ Análise de localização conforme artigos 197 a 201 desta Lei Complementar

⁽³⁾ Os lotes da Centralidade Municipal Aquáriu, bem como do remanescente da gleba, deverão atender a área mínima de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e a testada mínima de 50m (cinquenta metros), nos termos do art. 115.

⁽⁴⁾ ZM5: não admitidas atividades enquadradas como Polo Gerador de Tráfego - PGT, exceto nos lotes com frente para as estradas municipais – vide disposições do artigo 119 desta Lei Complementar

⁽⁵⁾ Admitidas apenas o uso agroindustrial – AGI – vide disposições do artigo 158 desta Lei Complementar

⁽⁶⁾ I4: vide disposições do artigo 164 desta lei Complementar

⁽⁷⁾ ZUPI2: Na Macrozona de Ocupação Controlada - MOC, a Taxa de Ocupação Máxima (TO) é 0,65

⁽⁸⁾ CR1: vide disposições do artigo 126 desta Lei Complementar

*** Recuos: Vide disposições dos artigos 202 a 213 desta Lei Complementar**

Significado das siglas de atividades:

R: Residencial unifamiliar

RH: Residencial multifamiliar horizontal.

RHS: Condomínio simples.

RV 1: Residencial multifamiliar vertical com até 80 UH.

RV 2: Residencial multifamiliar vertical com mais de 80 UH até 300 UH

RCL: Condomínio de lotes residenciais

RSCL: Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais

CS: Uso Comercial, de Serviço e Institucional: impacto irrelevante

CS1-A e CS1-B: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um: impacto baixo

CS2: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Dois: impacto médio

CS3: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Três: impacto alto

CS4: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro: potencial gerador de ruído noturno

CS5: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Cinco: sujeitos à análise específica dos órgãos municipais competentes

I1-A e I1-B: Uso industrial de baixo potencial de incomodidade

I2: Uso industrial de médio potencial de incomodidade

I3: Uso industrial de médio-alto potencial de incomodidade

I4: Uso industrial de alto potencial de incomodidade (novas instalações ficam expressamente proibidas no Município)

ICD: Condomínio industrial

ICL: Condomínio de lotes industriais

ICJ: Conjunto industrial

Lista de corredores

Corredor 1

- Alexandra Diacov, Rua
- Ana Maria Nardo Silva, Rua (trecho: da Rua Laurent Martins até a Rua Bartolomeu de Gusmão)
- Antônio Queiroz Filho, Rua Professor
- Benedito Marcondes dos Santos, Rua
- Benedito Silva Ramos, Rua (trecho: da Rua Pascoal Moreira até a Av. São João)
- Carlos Chagas, Rua (trecho: da Rua Vital Brasil até a Rua Professor Antônio Queiroz Filho)
- Clóvis Bevilacqua, Rua (trecho: da Avenida São João até a Rua Presidente Wenceslau)
- Espinosa, Rua
- Fernão Dias, Rua
- José Otávio Franco Bittencourt, Rua
- Lagoa da Prata, Rua
- Laurent Martins, Rua (lado Jd. Esplanada)
- Maria Demétria Kfuri, Rua Irmã (somente lado Jd. Esplanada – trecho: da Rua Nicolau Lefait até a Av. São João)
- Nove de Julho, Av. (somente lado Jd. Apolo – trecho: da Av. Heitor Villa Lobos até a Rua Guarujá)
- Pascoal Moreira, Rua (trecho: da Av. Barão do Rio Branco até a Av. São João)
- Prudente Meireles de Moraes, Rua Engenheiro (trecho: da Av. São João até a Rua Viltá Brasil)
- Rio Branco, Av Barão do
- Roberval Froes, Rua Professor (somente lado Jd. Esplanada – trecho: da Rua Graça Aranha até a Rua Nicolau Lefait)
- São João, Av. (lado Jd. Apolo – trecho: da Rua Madre Paula de São José até a Rua Artur Neiva)
- São João Del Rei, Rua
- Sebastiana Monteiro, Rua
- Vital Brasil, Rua (trecho: entre a Rua Pascoal Moreira e Rua Eng^o Prudente Meireles de Moraes)
- Wenceslau, Rua Presidente

Corredor 2

- 06, Av. – Dom Pedro II
- Adonias da Silva, Av.
- Agenor Alves dos Santos, Av.
- Alberto Renart, Av.
- Andrômeda, Av. (trecho: da Av. Iguape até a Av. Cidade Jardim)
- Antônio Ferreira Vinhas, Av. (trecho: da Rua Benedito Luiz de Medeiros até a Av. Geraldo Fernandes da Silva).
- Aparecida Maria Consiglio, Rua
- Aparecida Machado dos Santos (Cida Penha), Estrada (trecho da Rua Aparecida Maria Consiglio até a Centralidade Local – Novo Horizonte)
- Artur Antônio dos Santos, Av.
- Audemo Veneziani, Rua (trecho: da Rua Alziro Lebrão até a Rua Dep. Fernando Ferrari)
- Aurora Pinto da Cunha, Rua
- Bacabal, Rua (trecho 1: da Rua Quixada até a Rua Itamaracá / trecho 2: da Rua Penedo até a Rua Candeias)
- Barbacena, Av. (trecho: da Rua Bento Pinto da Cunha até a Estrada Municipal para Martins Guimarães)
- Benedito Bento, Av.
- Benedito Cubas, Rua
- Benedito Domingues de Oliveira, Av.
- Benedito Luiz Medeiros, Rua (trecho: da Rua Antonio Galvão Jr. até a Rua Dusmenil Santos Fernandes).
- Benedito Matarazzo, Av. Dep. (trecho: da Rua dos Paturis até a Rua Patativa)
- Brasil, Av.
- Candeias, Rua (trecho: da Rua Bacabal até a Av. Feira de Santana).
- Cidade Jardim, Av. (trecho: da Av. Iguape até a Rua Antenor Teodoro Azevedo)
- Domingos de Macedo Custódio, Av. (trecho: da Av. Durvalina Silva Aguiar até a Av. Alberto Renart).
- Durvalina Silva Aguiar, Av.
- Dusmenil Santos Fernandes, Rua.
- Eliane Maria Barbieri Soares, Av.
- Evangélicos, Av. dos
- Feira de Santana, Av.
- Francisco Matarazzo, Av. Conde (trecho: da Av. Dr. Numa de Oliveira até a Rua Benedito Pereira Lima)
- Geraldo Fernandes da Silva, Av.
- Gisele Martins, Rua
- Governador Valadares, Rua (trecho: da Rua Medina até a Rua Itambacurí).
- Iguape, Av.
- Itabaiana, Av.
- Jaguari, Estrada do ou Rua (trecho: da rotatória / Av. Conde Francisco Matarazzo até a Av. Alto do Rio Doce)
- João Adão, Rua
- João Batista de Souza Soares, Av. Dr. (trecho 1: do ramo viário do Viaduto Kanebo até a Rua Itamaracá / trecho 2: da Rua Penedo até a Av. Feira de Santana)

- João Batista Soares de Queiroz Junior, Av. (exceto trecho na Centralidade Metropolitana Eixo Dutra)
- José de Moura Candelária, Av.
- Juscelino Kubitschek, Av. Presidente (trecho: da Rua Pedro Álvares Cabral até a Rua Patativa).
- Laudelino Gonçalves de Miranda, Av.
- Lucia de Almeida Barretos, Rua
- Martins Guimarães, Estrada Municipal para (trecho: da Av. Barbacena até a Rua José Gomes de Abreu)
- Mato Dentro, Estrada (trecho defronte a Centralidade Local – Novo Horizonte)
- Nacib Simão, Av.
- Napoleão Bonaparte, Rua (trecho: da Rua Emerentina Carvalho Campos até a Av. Eugenia da Silva)
- Norma Sueli Junqueira Pereira, Rua
- Numa de Oliveira, Av. Dr.
- Octavia Porto Rodrigues, Av.
- Ouro Fino, Av.
- Patativa, Rua (exceto imóveis situados na Centralidade Local Vila Industrial).
- Perseu, Av. (trecho: da Av. Cassiopéia até a Av. Iguape)
- Pico das Agulhas Negras, Av.
- Rui Barbosa, Av. (trecho: da Rua Fernando Ferrari até a Rodovia SP-50)
- Salinas, Av.
- Samuel Wainer, Av.
- São Jerônimo, Rua
- Sebastião Paulo de Toledo Pontes, Av. Prof. (trecho: da Av. José de Moura Candelária até a Rua Adhemar Figueiredo Lira)
- Serra do Japi, Rua
- SP 50, Rodovia (trecho: da Av. Rui Barbosa até a Rua Maria Luiza Rodrigues Costa)
- Tancredo Neves, Av. Presidente (trecho: da travessia do Córrego do Cajuru até a Av. Vinte e três de Dezembro)
- Torataro Takitani, Rua
- Tottoni, Rua (trecho: da Rua Taru até a Rua Gisele Martins)
- Valparaiso, Rua (trecho: da Rua Benedito Pinto da Cunha até a Rua Arequipa)
- Vicente Brandão Ferreira, Av.
- Waldemar Teixeira, Rua (trecho: da Rua Rogerio Monteiro até a Av. Dias Gomes).
- Wilson Cunha Padre, Av.

Corredor 3

- Acácias, Rua das
- Adilson José da Cruz, Av.
- Antônio da Costa Nunes, Av. (trecho: da Rua Antônio Sudário Ferreira até Rua Antônio Bernardo Hemkemier)
- Araguaia, Rua
- Arcilio Moreira da Silva, Rua (trecho: da Rua José de Campos até a Rua Francisco Rosa Marques)
- Astronautas, Av. dos
- Benedicto Albino Tomaz, Av.
- Benedito Matarazo, Av. (trecho: da Av. José Longo até a Rua Cândido Marciano Leite)

- Bulgária, Rua
- Camerino Pereira dos Santos, Rua
- Candeias, Rua (trecho: da Av. Feira de Santana até a Rua Caravelas)
- Caravelas, Rua
- Carmelina Alves dos Santos, Av.
- Casimiro Montenegro Filho, Rua Marechal do Ar
- Cidade Jardim, Av. (trecho: da Rua Antenor Teodoro Azevedo até Av. Maria de Lourdes Medeiros de Assis)
- Clarismundo da Silva, Av. Segundo Sargento
- Dinamarca, Rua
- Eugênia da Silva, Av.
- Faria Lima, Av. Brig. (trecho: da Av. dos Astronautas até a Rua Oswaldo Ricci)
- Francisco Rosa Marques, Rua
- George Eastman, Av. (trecho: da Rua Mehgi Moana Metene até a Estrada do Imperador)
- João B., Praça
- João Batista de Souza Soares, Av. Dr. (trecho: da Av. Feira de Santana até a Av. Leonor de Almeida Ribeiro Souto)
- João Guska, Av. (exceto trecho na Centralidade Local Colonial)
- Joel de Paula, Estrada Municipal (trecho: do limite da linha de alta tensão até o limite da Macrozona de Estruturação)
- José de Campos, Rua
- José Guilherme de Almeida, Rua (trecho: do início da Rua Léa Maria Brandão Russo até a Rua Carlos Carnevalli)
- José Martins Ferreira, Av.
- Josefina Pozzi Bondezan, Av.
- Leonor de Almeida Ribeiro Souto, Av.
- Lucio Alves de Almeida, Rua
- Manuel Vieira, Rua
- Marginal B, Av. (no Jd. Motorama)
- Maria de Lourdes Medeiros de Assis, Av.
- Maria Hipolita de Souza, Av.
- Monte Verde, Rua
- Nelson Tavares da Silva, Estrada (trecho: da Rua dos Topógrafos até a altura da Rua Um do loteamento Boa Esperança - excluído)
- Paraibuna, Rua (trecho: da Rodovia Pres. Dutra até a Rua das Acácias)
- Quinze de Novembro, Rua – São Francisco Xavier (trecho: da Rua Joaquim da Silva Maia até o limite do Perímetro Urbano)
- São Afonso Maria, Rua
- São Nicolau, Rua
- SP-50, Rodovia (trecho: da Rua Maria Luiza Rodrigues Costa até o limite do Perímetro Urbano)
- Tancredo Neves, Av. Presidente (trecho: da Rua dos Alfaiates até a Estrada do Bom Retiro)
- Ubirajara Raimundo de Souza, Rua
- Vicente Paulo Penido, Avenida Comendador (lado ímpar)

Corredor 4

- Cambui, Via.
- Eduardo Cury, Av.

- Florestan Fernandes, Av.
- Jorge Zarur, Av. Dr.
- Mario Covas até a Rua Aporé, Av. Governador
- Teotônio Vilela, Av. Senador

Corredor 5 (apenas lado das vias ao longo da Orla do Banhado – 129, desta Lei Complementar)

- Ana Eufrásia, Rua (trecho: da Rua Pe. Fortunato da Silva Ramos até a Av. São José)
- Cândida Maria Cesar Savaya Giana, Praça
- Corifeu de Azevedo Marques, Av. (trecho: da Viala 21 até o limite da Macrozona de Consolidação)
- Luiz Jacinto, Rua
- Manoel Borba Gato, Av.
- São José, Av.